中国生态农业学报 2017 年 9 月 第 25 卷 第 9 期
Chinese Journal of Eco-Agriculture, Sep. 2017, 25(9): 1392−1402

DOI: 10.13930/j.cnki.cjea.161191

邓梅娥, 张安录, 陈红兵. 基于集体土地产权权能的农户宅基地退出意愿: 上海松江、金山区的实证分析[J]. 中国生态农业学报, 2017, 25(9): 1392−1402

Deng M E, Zhang A L, Chen H B. Assessment of farmer willingness to exit rural homestead based on farmer land property rights: An empirical analysis of Songjiang and Jinshan Districts in Shanghai[J]. Chinese Journal of Eco-Agriculture, 2017, 25(9): 1392−1402

基于集体土地产权权能的农户宅基地退出意愿: 上海松江、金山区的实证分析*

邓梅娥[1], 张安录[1**], 陈红兵[2]

(1. 华中农业大学公共管理学院 武汉 430070; 2. 湖北大学资源环境学院 武汉 430062)

摘 要: 农户退出宅基地是关系我国城镇化和新农村建设的重大问题。本研究从宅基地权能的角度探讨了农户退出宅基地的影响因素。通过实地调查上海松江、金山区的相关数据, 建立了由 29 个指标作为基础变量的 Logistic 回归模型, 定量分析了基于集体土地产权权能的农户对宅基地享有的各项权能基础的宅基地退出意愿。研究结果表明: 1)农户对宅基地享有的权利认识清晰, 退出意愿强烈; 农户对宅基地退出的预期与福利感知中的期望补偿和宅基地退出后的经济状况较为关心, 对宅基地发展权认知中的希望宅基地开发为商业用地意愿强烈。2)农户享有的宅基地权能主要有居住保障、使用权以及财产性权益等, 对宅基地的权能认识越清晰, 对自我权益的保护意识越强, 保障农户权益不受损是其积极自愿参与宅基地退出的前提。3)在上海市等经济发达地区, 农户对宅基地权能认识清晰, 各项权能能得到有效保障, 退出意愿较高。因此, 在宅基地退出的实践中, 探索建立赋予农户宅基地更加完整的权能, 满足农户合理预期及补偿标准的退出机制, 有利于引导农户宅基地有序退出。

关键词: 集体土地; 产权权能; 宅基地退出; 农民意愿; 产权认知

中图分类号: F062.1 **文献标识码:** A **文章编号:** 1671-3990(2017)09-1392-11

Assessment of farmer willingness to exit rural homestead based on farmer land property rights: An empirical analysis of Songjiang and Jinshan Districts in Shanghai*

DENG Mei'e[1], ZHANG Anlu[1**], CHEN Hongbing[2]

(1. College of Public Administration, Huazhong Agricultural University, Wuhan 430070, China; 2. College of Resources and Environment, Hubei University, Wuhan 430062, China)

Abstract: The management and circulation policy of rural homestead are not only a big concern to the interests of farmers, but also a vital issue related to rural social stability and national economic development. Under the current policy concerning the integration of urban and rural regions and the most practical concern of the vast majority of farmers is whether they can truly enjoy the right of transfer of their homesteads. The local homestead exiting pilot program for saving construction land space

* 教育部哲学社会科学研究重大课题攻关项目(14JZD009)和国家自然科学基金项目(71573101)资助

** 通讯作者: 张安录, 主要研究方向为土地利用与管理。E-mail: zhanganlu@mail.hzau.edu.cn

邓梅娥, 主要研究方向为土地利用与管理。E-mail: 472904570@qq.com

收稿日期: 2017-03-22 接受日期: 2017-06-06

* This study was funded by the Key Project of Philosophy and Social Science of the Ministry of Education of China (14JZD009) and the National Natural Science Foundation of China (71573101).

** Corresponding author, E-mail: zhanganlu@mail.hzau.edu.cn

Received Mar. 22, 2017; accepted Jun. 6, 2017

was designed to enhance land use efficiency, but still could infringe on land ownership of farmers. From the perspective of household property right function, this paper analyzed the farmers' willingness of homestead withdrawals. By using relevant survey data on Songjiang District, Jinshan District of Shanghai, we established a regression model of Logistic with 29 indicators as based variables, and quantitatively analyzed farmers' willingness to exit homestead under the condition that farmers enjoyed collective land property rights. The results showed that: 1) farmers clearly understood their homestead rights with a strong will to exit. Farmers were concerned about whether their expectations and perceived welfare of homestead exiting could be met. Farmers had strong will to use their homesteads for commercial development, which could lead to better economic compensation. 2) The premise for active voluntary homestead exiting was that farmers enjoyed main residential land use rights, security and property rights, had a very clear understanding of homestead rights, and had strong protection consciousness of self-interests so long farmer right/interest safeguards were not damaged. 3) In Shanghai and other economically developed areas, farmers had a clear understanding of homestead ownership, functions and powers and had higher willingness to quit if there were effective guarantees. Therefore, in the practice of farmer homestead exiting, it was important to explore a systemic establishment where farmer homestead rights were more complete with well-protected reasonable expectations and compensation standards of homestead exiting. Such a systemic establishment could help guide the orderly exit of farmer homesteads.

Keywords: Collective land; Property rights; Homestead withdrawal; Farmer willingness; Cognition of property right

我国现行法律中，集体土地使用权同国有土地使用权相比，处分权和收益权受到了限制，这在一定程度上阻碍了集体土地使用权进入市场流转，从而影响到权利人财产权益在市场中的实现。目前，农村集体土地使用权流转已普遍存在，由于缺乏法律上支持，流转秩序不规范、效率不高[1]。《宪法》、《土地管理法》、《物权法》、《民法通则》等都明确规定农村土地属于集体所有，但对于究竟谁是“集体所有”的代表，界定不明确。《宪法》笼统界定为集体所有，《民法通则》界定为乡(镇)、村两级所有，《土地管理法》则界定为乡(镇)、村或村内集体经济组织所有。在这种规定之下，土地所有权归属于谁、由谁行使相应权利、权利内涵模糊不清[2]。宅基地产权属于集体，到底是哪一个集体，是属于村、组，还是镇并不清楚，而村、组是自治组织还是经济组织则比较模糊。

集体土地产权权能一般包括产权的公共性、排他性、可分割性、集体土地产权处置的限制性、利益的共享性[2-3]。农村宅基地相当于国有划拨建设用地。在集体土地产权权能的基础上，宅基地的权能一般包括无偿无限期占有居住的权能、宅基地使用权、收益权、处分权以及发展权等权能。当宅基地不需要住的功能则需把它复垦为建设用地或者把指标拿出去，集体经济组织成员无偿取得的是住的权能但到其退出时则受到限制。如果同比国有划拨建设用地的处置，宅基地无偿取得到市场化的退出则需要补交非农建设用地“出让金”即增值的部分。

我国 2005 年开始城乡建设用地用减挂为主的宅基地退出模式。国家实验区天津市滨海新区为双置换宅基地退出模式。2008 年成都为城乡统筹还权赋能为主的宅基地退出置换模式。虽然上述地方宅基地退出试点腾挪节约了建设用地空间，节省了建设用地指标，土地利用效率得到提高，但是依然普遍存在侵占农民土地产权的问题。中国农村宅基地制度改革，权能不仅涉及到土地制度核心问题，同时也是农民产权人最关心的问题。

美国、日本等发达国家在农村宅基地研究方面，主要关注宅基地可持续开发问题，村落被废弃后土地利用整理，农村宅基地拓展的驱动力及其实证分析，注重地方政府科学决策对有效管理农村宅基地拓展的重要性等方面。国内对农户宅基地退出的研究主要集中在宅基地退出必要性[4-5]、宅基地退出意愿影响因素[5-6]、宅基地退出机制[7-10]、宅基地退出补偿方式[9]、宅基地退出模式[11-14]、宅基地退出居住环境满意度研究和宅基地退出政策评价[15-16]等方面。在宅基地退出意愿影响因素方面，研究发现农民的宅基地退出意愿主要受农民个体特征、农民家庭特征、宅基地基本状况以及产权认知状况等因素影响[4-5,9,17-18]。农民宅基地产权认知状况对其宅基地退出意愿的影响主要是从宅基地所有权认知状况、宅基地处置权认知状况、宅基地继承权认知状况和宅基地抵押权认知状况等方面进行了分析，结果显示农民对宅基地所有权、处置权和继承权“归自己所有”的认知正向影响其宅基地退出意愿，对宅基地抵押权“归自己所有”的认知负向影响其宅基地退出意愿[3,6]。我国当前各地开展宅基地退出大多数是由地方政府主导，有些地区是结合农村土地综合整治和城乡建设用地增减挂钩进行。在实践中，地方政府如

果不尊重农民意愿和利益诉求，漠视甚至肆意侵害农民宅基地权益，必然会影响到宅基地退出工作的开展、农民宅基地权益的保护以及农村社会的稳定。

纵观以上研究，宅基地退出的影响因素中农户最关注的宅基地权能相关方面研究比较少，从集体土地产权权能的视角分析农户宅基地退出意愿影响因素的相关研究则更少。本文在集体土地产权权能的基础上分析农户宅基地权能，从而分析其对农户宅基地退出意愿的影响。从集体土地产权的公共性、可分割性、集体土地产权处置的限制性和利益的共享性分析农户对宅基地的占有、使用、处置、收益与补偿等权益，分析东部发达地区的集体土地产权权能基础上农户宅基地权能对其退出决策行为的影响，为国家探索如何通过政府的顶层设计、法律援助建立尊重农户意愿、权益保障得到实现的宅基地退出模式，对于增加农户财产性收入、提高宅基地的利用效率、制定宅基地退出政策具有重要意义和参考价值。

1 研究方法

1.1 研究区概况

上海是国家中心城市，经济、金融中心，繁荣的国际大都市。上海经济社会快速发展，土地已成为上海城市发展过程中非常紧缺的资源。为加快上海郊区城市化进程，在尊重农民意愿的基础上，农民居住向城镇集中。农村居民点用地有序推进，分散农村居民点适度集中归并。农村居民点居住人口减少，零散、偏远村庄农村居民点拆迁整理。农村居民点中的空地、老宅基地、10 户以下小而散的自然村必须归并，50 户以下零星自然村逐步压缩。2003 年末，上海已有 6 个中心村项目正式启动，覆盖 6 个郊区县，用地 170 余公顷，总建筑面积 96 万 m^2，规划总户数 4 800 余户，使 1.5 万名农民住上舒适、漂亮的新家。另外，上海公开招投标出让的土地中，外环线以外的地块占绝大部分，出让地块主要集中在原上海郊县，其中松江区、金山区等土地出让面积最大，大量宅基地释放出来。本文以上海松江区、金山区农户宅基地退出意愿调查情况作实证分析。

1.2 数据来源与样本特征

笔者于 2015 年 9 月下旬对上海市金山区、松江区的廊下镇和新桥镇开展面对面的农户入户抽样调查。本地农户是抽样调查的重点，受访农户的样本数量按 Scheaffer 抽样公式确定，公式为:

$$N^* = \frac{N}{(N-1)\delta^2+1} \tag{1}$$

式中: N^*为抽样样本数, N 为当地户籍农户数, δ 为抽样误差(设定为 0.10)。2014 年金山区户籍农户数为 93 332，松江区农户数为 37 099，经过计算农户调查的抽样份数在 198 份左右。实际调查中对金山区和松江区共 10 个村随机挑选农户样本 218 份，其中 50 份抗拒样本，8 份信息不全剔除，有效问卷 160 份。

1.3 变量设定

农户的个体特征、宅基地特征以及与所置换的新的宅基地住房之间对比等都影响到宅基地的退出意愿[4-5]。法律制度对宅基地退出也有重要影响。宅基地权能以及退出的法律制度是农户宅基地退出的重要保障。

农户个体家庭特征因素。由性别、年龄、教育程度、家庭年均收入、家庭成员是否定居城镇、兼业程度、兼业时间等特征了解农户退出宅基地的意愿以及影响因素[4-6]。

农户对宅基地产权的认知。由农户对宅基地权利、宅基地所有权归属、宅基地对家庭的作用等特征了解农户对宅基地产权的自我认知，分析农户在产权清晰认识的基础上是否自愿退出宅基地。农户是宅基地使用权人，宅基地所有权属于集体。农户是房屋和附属物的所有权人享受集体福利的分配，享有无偿无限期的宅基地使用权利[2-4,6,19]。

宅基地退出(置换)方式及安置的影响。宅基地拆旧的决策方式、农户是否具有宅基地拆旧协商和谈判的权利、获知宅基地拆旧的途径、征收主体是否有权征收宅基地、宅基地转让城镇居民的意愿，这些影响因素主要反映了农户对其宅基地享有的知情权与决策权[2-4]。

农户对宅基地退出的预期与福利感知。由宅基地产权是否登记、是否参与宅基地流转、宅基地流转的方式、补偿是否合理、期望补偿、宅基地出让后的经济状况、住房与环境状况、就业状况等特征了解农户对其宅基地退出享有的收益分配权[9,20]。

农户对宅基地发展权的认知。取消土地的用途限制、取消土地的开发时间限制、希望宅基地改为商业用地、希望宅基地改为工业用地、希望宅基地改为住宅用地等组成。改变农村宅基地现有使用类别，或对农村宅基地进行多方位立体化开发利用的权利，是一种从宅基地所有权中分离出来，具有独立性和可移转性的财产权。这些影响因素主要是为了反映农户对其宅基地发展权所享有的权益[21-22]。

本文主要从集体土地产权权能的农户宅基地权能清晰的视角，以农户对宅基地的退出意愿作为被解释变量，以家庭特征因素、农户对宅基地产权权能的认知、宅基地退出(置换)方式及安置的影响、宅基地退出的预期与福利感知以及宅基地发展权因素 5 个方面的 29 项指标作为自变量，分析农户退出宅基地意愿行为的影响因素。各变量统计性描述如表 1 所示。

1.4　计量模型

设计调查问卷中，将农民的行为意愿分愿意和不愿意，构成了具有明确意义的二分类变量。引入 Logistic 模型，将其定义为:

$$\mathrm{logit}\left(P/_{1-P}\right)=\mathrm{a}+\sum b_iX_i^1+\sum b_jX_j^2+\sum b_kX_k^3+\sum b_lX_l^4+\sum b_hX_h^5+\varepsilon \tag{2}$$

式中: P 为被解释变量 Y 相应取值的水平概率，a 为常数项，b 为影响因素的回归系数，X 为解释变量[X_1 表示个体家庭特征变量、X_2 表示农户对产权的认知变量、X_3 表示宅基地退出(置换)方式及安置的影响、X_4 表示农户对宅基地退出的预期与福利感知、X_5 表示宅基地发展权认知变量]，ε 为随机扰动项，i、j、k、l、h 分别为影响因素的编号。为比较不同类型解释变量对农户宅基地退出行为意愿的影响程度，构建 6 个 Logistic 回归模型: 模型 1 仅考虑农户个体家庭特征变量，模型 2 考虑农户个体家庭特征和农户对产权的认知特征变量，模型 3 考虑农户个体家庭特征变量和宅基地退出(置换)方式及安置的影响，模型 4 考虑农户个体家庭特征变量和农户对宅基地退出的预期与福利感知特征变量，模型 5 考虑农户个体家庭特征变量和农户对宅基地发展权认知特征变量，模型 6 综合各变量。采用 IBM SPSS 19.0 版本中的二元 Logistic 回归分析模块分别对不同农户宅基地退出行为意愿进行回归分析。

2　结果与分析

2.1　受访农户个体家庭特征变量

本次调查样本中对受访农户及其家庭的基本社会特征和对农户宅基地流转的政策进行了调查。分析发现参与宅基地退出的农户家庭基本特征(表 2)表现为: 宅基地退出家庭人口数大多分布在 3~6 人，户主年龄主要分布在 25~60 岁，受教育程度主要是小学和初中。其中退出宅基地的农户中有 7.5%的户主是村组干部，家庭成员中平均纯务农人数为 0.46 人，家庭成员非务农时间平均为 6.97 个月，家庭年均收入 13.43 万元。农户户均退出宅基地面积 135.8 m^2。

从描述农户个体家庭特征变量(表 3)——性别(X_1)、年龄(X_2)、教育程度(X_3)、家庭年均收入(X_4)、家庭成员是否定居城镇(X_5)、兼业程度(X_6)与兼业时间(X_7)来看，影响农户宅基地退出意愿显著性因素是教育程度(X_3)，在模型 1、模型 4、模型 5 和模型 6 中显著度分别为 P=0.019、P=0.043、P=0.058、P=0.033，优势比大于 1。这表明随着学历水平的提高农户的认知更趋于成熟，更愿意积极理性地退出自己的宅基地。对农户访谈可知，调查区农户受教育程度以初中和高中居多，但农户受上海发达的经济、文化环境的熏陶和影响，实际文化水平普遍高于所接受的正规教育文化水平。家庭年均收入(X_4)在模型 5 和模型 6 中显著度为 P=0.000，这表明家庭年均收入越高的农户在补偿合理的情况下越愿意退出自己的宅基地，这可能是因为家庭收入高的农户可以在城镇买得起房，因此只要农户对宅基地享有权能的经济补偿合理，农户就会自愿退出宅基地。其他变量在 10%显著水平上统计意义不显著。

2.2　农户对宅基地产权的认知特征

从描述农户对产权的认知变量(表 3)——农户对宅基地权利(X_8)、宅基地所有权归属(X_9)与宅基地对家庭的作用(X_{10})来看，基于农户对产权权能的认知，宅基地权利的认知(X_8)对宅基地退出意愿有显著的负影响，在模型 2 和模型 6 中显著度分别为 P=0.021、P=0.031，优势比大于 1。这表明农户对宅基地权利的认知非常清晰，很明确地知道宅基地对农户个人自身的权益性。农户对宅基地的依赖性越大，则越不愿意退出。宅基地所有权归属(X_9)和宅基地对家庭的作用(X_{10})在模型 2 中影响显著且影响为负，显著度分别为 P=0.011、P=0.030，优势比大于 1。这表明农户知道宅基地所有权属于集体，自己拥有宅基地使用权的集体成员权，农户认识到宅基地对其家庭的居住保障功能。

2.3　宅基地退出(置换)方式及安置的影响特征

从描述农户宅基地退出(置换)方式及安置的影响认知变量(表 3)——宅基地转让城镇居民的意愿(X_{11})、宅基地拆旧的决策方式(X_{12})、农户是否具有宅基地拆旧协商和谈判的权利(X_{13})、获知宅基地拆旧的途径(X_{14})与征收主体是否有权征收宅基地(X_{15})来看，征收主体是否有权征收宅基地(X_{15})在 10%显著水平上影响显著，优势比大于 1。这表明农户较关

表 1 基于农户宅基地产权权能视角的农户宅基地退出意愿的影响因素(变量)

Table 1 Influencing factors of the farmers' intention of homestead withdrawal from the perspective of farmers' right to homestead (variables)

变量 Variable			定义 Definition
解释变量 Explanatory variable	个体特征变量 Individual characteristic variable	性别 Gender (X_1)	男=1；女=0 Male = 1; Female = 0
		年龄 Age (X_2)	
		教育程度 Education level (X_3)	未受教育=1；小学=2；初中=3；中(中专) =4；大专=5；本科及以上=6 Not educated = 1; Primary school = 2; Junior middle school = 3; High school = 4; College = 5; University = 6
		家庭年均收入 Annual household income (X_4)	实际观测值 Actual observation (10^4 ¥)
		家庭成员是否定居城镇 Whether family members settle in towns (X_5)	是=1；否=0 Yes = 1; No = 0
		兼业程度 Concurrent level (X_6)	兼职从事何种行业 Which business of the part-time job is?
		兼业时间 Concurrent time (X_7)	实际观测值 Actual observation (month)
	农户对宅基地产权的认知 Farmers' cognition of property right of homestead	农户对宅基地权利 Farmers' right to homestead (X_8)	二分法定义变量 Dichotomy defines variables
		宅基地所有权归属 Ownership of homestead (X_9)	国家=1；集体=2；农户=3 Country = 1; Collective = 2; Peasant = 3
		宅基地对家庭的作用 Role of homestead in the family (X_{10})	二分法定义变量 Dichotomy defines variables
	宅基地退出(置换)方式及安置的影响 Ways of homesteads withdrawal and the influence of resettlement	宅基地转让城镇居民的意愿 Willingness of transferring homesteads to urban residents (X_{11})	是=1；否=0 Yes = 1; No = 0
		宅基地拆旧的决策方式 Decision making methods of demolition of homestead (X_{12})	定义变量 Defines variables
		农户是否具有宅基地拆旧谈判的权利 Whether farmers have the right to negotiate old house demolition (X_{13})	是=1；否=0 Yes = 1; No = 0
		获知宅基地拆旧的途径 Way of learning the old house demolition (X_{14})	二分法定义变量 Dichotomy defines variables
		征收主体是否有权征收宅基地 Whether the levy subject has the right to levy homestead (X_{15})	是=1；否=0 Yes=1; No=0
	农户对宅基地退出的预期与福利感知 Farmers' expectation of rural residential land withdrawal and welfare perception	宅基地产权是否登记 Whether the property right of rural residential land is registered (X_{16})	是=1；否=0 Yes=1; No=0
		宅基地参与流转的情况 Rural residential land transfer (X_{17})	定义变量 Defines variables
		是否参与宅基地流转 Whether to participate in rural residential land transfer (X_{18})	是=1；否=0 Yes = 1; No = 0
		宅基地流转的方式 Way of homestead circulation (X_{19})	定义变量 Defines variables
		补偿是否合理 Whether the compensation is reasonable (X_{20})	是=1；否=0 Yes = 1; No = 0
		期望补偿 Expected compensation (X_{21})	定义变量 Defines variables
		宅基地退出后的经济状况 Economic situation after the homestead withdrawal (X_{22})	变好=1；变差=2；一样=3 Better = 1; Poorer = 2; Same =3
		住房与环境状况 Housing and environmental conditions (X_{23})	变好=1；变差=2；一样=3 Better = 1; Poorer = 2; Same =3
		就业状况 Employment status (X_{24})	变好=1；变差=2；一样=3 Better = 1; Poorer = 2; Same =3
	农户对宅基地发展权的认知 Farmers' cognition of the right to the development of rural residential land	取消土地的用途限制 Cancellation of land use restrictions (X_{25})	价格上升=1；价格降低=2；没有影响=3；不确定=4 Rise in price = 1; Price reduction = 2; No influence = 3; Uncertain = 4
		取消土地的开发时间限制 Cancellation of time limit for land development (X_{26})	价格上升=1；价格降低=2；没有影响=3；不确定=4 Rise in price = 1; Price reduction = 2; No influence = 3; Uncertain = 4
		希望宅基地改为商业用地 Willing to change homestead into commercial land (X_{27})	是=1；否=0 Yes = 1; No = 0
		希望宅基地改为工业用地 Willing to change homestead into industrial land (X_{28})	是=1；否=0 Yes = 1; No = 0
		希望宅基地改为住宅用地 Willing to change homestead into residential land (X_{29})	是=1；否=0 Yes = 1; No = 0
被解释变量 Explained variable		农民意愿 Farmers' willingness (Y)	不愿意=0，愿意=1 Unwilling = 0; Willing =1

注征收主体的权利资格, 农户知道自己对宅基地享有的权利因而不会随意退出自己的宅基地。

2.4　农户对宅基地退出的预期与福利感知特征

从描述农户对宅基地退出的预期与福利感知特征变量(表 3)——宅基地产权是否登记(X_{16})、宅基地参与流转的情况(X_{17})、是否参与宅基地流转(X_{18})、宅基地流转的方式(X_{19})、补偿是否合理(X_{20})、期望补偿(X_{21})、宅基地退出后的经济状况(X_{22})、住房与环境状况(X_{23})以及就业状况(X_{24})来看, 期望补偿(X_{21})和宅基地退出后的经济状况(X_{22})在 5%的水平上显著且影响为正。这表明农户是否愿意退出自己的宅基地最关心的是退出后的生活经济状况。宅基地对农户来说是其生存的基本安家保障, 如果退出宅基地不能让农户获得基本心理安全保障, 农户将拒绝退出自己的宅基地。是否参与宅基地流转(X_{18})在 10%水平上显著且影响为负。这表明农户愿意参与宅基地退出, 但是退出的补偿并不让农户感到满意。

2.5　农户对宅基地发展权的认知特征

从描述农户对宅基地发展权特征变量(表 3)——取消土地的用途限制(X_{25})、取消土地的开发时间限制(X_{26})、希望宅基地改为商业用地(X_{27})、希望宅基地改为工业用地(X_{28})与希望宅基地改为住宅用地(X_{29})来看, 取消土地的用途限制(X_{25})在 5%水平上显著且影响为正。土地发展权在土地权利体系中具有独立的意义和地位, 农户希望取消土地的用途限制能够按照自己的意愿进行宅基地流转, 充分维护自身权益, 希望能与城市土地使用权人一样享有同地同权同价的土地市场。取消土地的开发时间限制(X_{26})在 5%水平上显著且影响为负, 表明农户愿意退出自己的宅基地, 但是必须要能保障其权益。希望宅基地改为商业用地(X_{27})在模型 5 和模型 6 中显著度分别为 P=0.000、0.007, 优势比大于 1。这表明随着社会经济快速发展, 城市土地的稀缺性与扩张导致对土地需求的大大增加, 农户对宅基地使用权的占有也可参与到经济快速发展的浪潮中, 提高宅基地的经济利用价值。

3　讨论与结论

基于农户集体土地产权权能的视角, 分析农户宅基地退出意愿以及影响因素。集体土地所有权权益的体现关键是要农民成员真正拥有其所有权, 所有权的权能应是集体成员共同意志的体现, 而不是由集体成员的代理人实际控制[2]。农户是否退出自己的宅基地必须是农民的退出意愿和情感得到很好的尊重、其合法权益得到有效保障的前提下农户自愿退出。农户宅基地使用权的合理流转, 对宅基地使用权的用益物权以及房屋的用益物权的实现以及农民财产增值利益的实现等权能必须得到充分的保障[2,7]。宅基地的初始无偿取得是解决农户住的权益, 在确保农户住有所居的前提下, 赋予农户宅基地更加完整的权能。农户在宅基地退出时一定期望享有最高的收益的部分。当宅基地所有的权能都给了农户成员, 其退出成员权进行市场化的交易则需要补交相当于城镇划拨建设用地的“出让金”即增值的部分, 农户享有的权能基础上宅基地权益合理分配公平, 宅基地退出农户得到合理补偿, 农户经济状况得到改善, 农户则积极主动参与宅基地退出。

本文以上海市为研究区域, 实证分析结果表明, 农户对集体土地产权权能的认识对农户宅基地退出意愿具有显著的影响作用, 农户对集体土地所有权、集体土地所有权益基础上宅基地的占有权、使用权、处置权以及收益分配权等权益得到充分保障的情况下, 农户会积极主动参与宅基地退出。农户在集体土地产权权能认识清晰的基础上, 农户权益未得到保障则农户不愿意参与宅基地退出, 尤其是宅基地发展权和宅基地退出财产收益权对农户退出宅基地具有重要影响作用。因此, 这为上海市地方政府积极引导农户宅基地流转在产权权能清晰且完善的基础上制定合理的宅基地流转政策具有重要的指导意义。同时为相比上海经济欠发达的地区, 农户宅基地退出流转政策的制定也具有一定的指导意义。但是本文具有一定的局限性, 由于调研数据的缺陷暂时没能考虑不同区域经济差异对宅基地退出的影响, 且需要进一步扩大样本的调查范围。本文对宅基地退出意愿的测度沿用了前人的 Logistic 回归模型测算法, 后期将探究完善研究方法, 深入分析宅基地退出的意愿和影响, 提高土地资源的配置效率, 保障农户权益, 促进农村经济可持续发展。

本文基于农户土地产权权能的视角, 分析农户宅基地退出意愿以及影响因素, 得到主要结论如下:

1)农户对自己所在村集体分配的宅基地享有的权益认识较清晰, 农户在宅基地享有的权益补偿合理的情况下更倾向退出自己的宅基地。农户在宅基地退出中较为关注宅基地退出的预期与福利感知以及宅基地退出后转变用途的发展权的感知。随着经济的快速发展, 农户兼业程度以及兼业时间越来越明显, 农户非农收入与过去相比已大大提高。农户在城镇买房的能力已增强。农村宅基地的住房保障功能与过去相比已不再显得那么重要, 农户更倾向于将其享有的宅基地使用权转让、出租或转租等。

表 2 基于农户宅基地产权权能视角的农户宅基地退出意愿的影响因素(变量)的统计结果

Table 2 Statistic results of influencing factors of the farmers' intention of homestead withdrawal from the perspective of farmers' right to homestead (variables)

变量 Variable			最小值 Min	最大值 Max	方差 Variance	均值 Mean	标准差 SD
解释变量 Explanatory variable	个体特征变量 Individual characteristic variable	性别 Gender (X_1)	0	1	0.23	0.36	0.48
		年龄 Age (X_2)	25	81	95.65	56.86	9.78
		教育程度 Education level (X_3)	1	6	1.02	2.92	1.01
		家庭年均收入 Annual household income (X_4)	0	100	194.60	13.43	13.95
		家庭成员是否定居城镇 Whether family members settle in towns (X_5)	0	1	0.18	0.23	0.42
		兼业程度 Concurrent level (X_6)	0	6	2.34	2.90	1.53
		兼业时间 Concurrent time (X_7)	0	12	29.16	6.97	5.40
	农户对宅基地产权的认知 Farmers' cognition of property right of homestead	农户对宅基地权利 Farmers' right to homestead (X_8)	1	6	3.57	3.32	1.89
		宅基地所有权归属 Ownership of homestead (X_9)	1	3	0.51	2.55	0.72
		宅基地对家庭的作用 Role of homestead in the family (X_{10})	1	4	1.96	2.59	1.40
	宅基地退出(置换)方式及安置的影响 Ways of homesteads withdrawal and the influence of resettlement	宅基地转让城镇居民的意愿 Willingness of transferring homesteads to urban residents (X_{11})	0	1	0.25	0.48	0.50
		宅基地拆旧的决策方式 Decision making methods of demolition of homestead (X_{12})	2	3	0.21	2.30	0.46
		农户是否具有宅基地拆旧谈判的权利 Whether farmers have the right to negotiate old house demolition (X_{13})	0	1	0.06	0.94	0.24
		获知宅基地拆旧的途径 Way of learning the old house demolition (X_{14})	3	7	0.32	3.51	0.57
		征收主体是否有权征收宅基地 Whether the levy subject has the right to levy homestead (X_{15})	0	1	0.25	0.45	0.50
	农户对宅基地退出的预期与福利感知 Farmers' expectation of rural residential land withdrawal and welfare perception	宅基地产权是否登记 Whether the property right of rural residential land is registered (X_{16})	0	1	0.12	0.13	0.34
		宅基地参与流转的情况 Rural residential land transfer (X_{17})	1	4	0.90	2.36	0.95
		是否参与宅基地流转 Whether to participate in rural residential land transfer (X_{18})	0	1	0.12	0.14	0.35
		宅基地流转的方式 Way of homestead circulation (X_{19})	1	4	0.69	2.46	0.83
		补偿是否合理 Whether the compensation is reasonable (X_{20})	0	1	0.17	0.79	0.41
		期望补偿 Expected compensation (X_{21})	2	4	0.49	2.39	0.70
		宅基地退出后的经济状况 Economic situation after the homestead withdrawal (X_{22})	1	2	0.15	1.19	0.39
		住房与环境状况 Housing and environmental conditions (X_{23})	1	3	0.07	1.06	0.26
		就业状况 Employment status (X_{24})	1	3	0.17	1.14	0.41
	农户对宅基地发展权的认知 Farmers' cognition of the right to the development of rural residential land	取消土地的用途限制 Cancellation of land use restrictions (X_{25})	1	4	0.86	1.67	0.93
		取消土地的开发时间限制 Cancellation of time limit for land development (X_{26})	1	4	0.83	1.58	0.91
		希望宅基地改为商业用地 Willing to change homestead into commercial land (X_{27})	0	1	0.24	0.60	0.49
		希望宅基地改为工业用地 Willing to change homestead into industrial land (X_{28})	0	1	0.24	0.39	0.49
		希望宅基地改为住宅用地 Willing to change homestead into residential land (X_{29})	0	1	0.25	0.49	0.50
被解释变量 Explained variable		农民意愿 Farmers' willingness (Y)	0	1	0.25	0.42	0.50

农户在享有的权能基础上宅基地权益分配合理公平，宅基地退出预期收益高福利好，农户越积极主动参与宅基地退出。通过对上海案例区实证分析，上海农户倾向于退出自己的宅基地。上海农户所受教育程度普遍比较高，少数农户教育程度虽不高，但因受上海发达的经济、文化环境熏陶和影响，农户综合素质均较高。农户对宅基地的权能认识清晰，农户对宅基地产权的认识和自我权益的保护意识非常强烈。农户清楚知道自己拥有宅基地使用权是无偿无限期，对其所分配的宅基地除了有居住保障功能之外，也享有宅基地可转让、出租、转租以及宅基地转变用途后享有的发展权等权能的经济收益。

表 3　农民宅基地退出意愿的模型回归结果

Table 3　Results of regression model analysis for farmers' intention of homestead withdrawal from the perspective of farmers' right to homestead

变量 Variable	模型 1 Model 1			模型 2 Model 2			模型 3 Model 3			模型 4 Model 4			模型 5 Model 5			模型 6 Model 6		
	系数 Coefficient	优势比 Wals	显著性水平 Sig.	系数 Coefficient	优势比 Wals	显著性水平 Sig.	系数 Coefficient	优势比 Wals	显著性水平 Sig.	系数 Coefficient	优势比 Wals	显著性水平 Sig.	系数 Coefficient	优势比 Wals	显著性水平 Sig.	系数 Coefficient	优势比 Wals	显著性水平 Sig.
性别 Gender (X_1)	0.156	1.169	0.667	5.187**	4.010	0.045	1.199	1.332	0.249	0.201	1.223	0.639	0.329	1.389	0.445	1.025	2.788	0.142
年龄 Age (X_2)	–0.020	0.981	0.448	3.372	0.000	1.000	2.219	0.000	1.000	–0.010	0.990	0.751	–0.045	0.956	0.132	–0.018	0.982	0.678
教育程度 Education level (X_3)	21.953**	1.299	0.019	–8.099	2.163	0.826	6.127	1.988	0.851	25.443**	1.122	0.043	21.451**	4.560	0.058	23.933**	2.221	0.033
家庭年均收入 Annual household income (X_4)	0.000	1.000	0.191	–5.230	9.091	0.997	11.727	9.692	0.996	0.000	1.000	0.209	0.000**	1.000	0.024	0.000*	1.000	0.077
家庭成员是否定居城镇 Whether family members settle in towns (X_5)	0.193	1.212	0.659	–3.107	1.498	0.221	–0.945	0.732	0.392	–0.051	0.950	0.927	0.381	1.464	0.481	–0.729	0.483	0.471
兼业程度 Concurrent level (X_6)	–0.180	0.545	0.540	13.379	1.296	0.935	7.331*	2.717	0.099	1.885	6.584	0.175	1.591	4.910	0.149	20.906	6.630	0.620
兼业时间 Concurrent time (X_7)	0.034	1.034	0.625	14.431*	3.100	0.078	–8.854**	4.462	0.035	0.042	1.043	0.626	–0.016	0.984	0.835	0.173	1.189	0.265
农户对宅基地权利 Farmers' right to homestead (X_8)				–11.034**	5.292	0.021										–5.274**	0.005	0.031
宅基地所有权归属 Ownership of homestead (X_9)				–13.520***	6.486	0.011										–1.839	0.159	0.240
宅基地对家庭的作用 Role of homestead in the family (X_{10})				15.233**	4.688	0.030										1.246	3.477	0.444
宅基地转让城镇居民的意愿 Willingness of transferring homesteads to urban residents (X_{11})							–0.575	0.316	0.574							–1.475	0.229	0.162
宅基地拆旧的决策方式 Decision making methods of demolition of homestead (X_{12})							0.133	0.009	0.924							–0.634	0.531	0.663
农户是否具有宅基地拆旧谈判的权利 Whether farmers have the right to negotiate old house demolition (X_{13})							2.889	0.998	0.318							–3.503*	0.030	0.082
获知宅基地拆旧的途径 Way of learning the old house demolition (X_{14})							–0.243	0.050	0.823							20.782	1.042	1.000
征收主体是否有权征收宅基地 Whether the levy subject has the right to levy homestead (X_{15})							1.482*	2.987	0.084							–1.578*	0.206	0.063
宅基地产权是否登记 Whether the property right of rural residential land is registered (X_{16})										0.081	1.085	0.903				–0.236	0.790	0.821
宅基地参与流转的情况 Rural residential land transfer (X_{17})										–0.448	0.440	0.794				2.110	8.245	0.282
是否参与宅基地流转 Whether to participate in rural residential land transfer (X_{18})										–1.552**	0.212	0.037				–2.481*	0.084	0.072

续表 3

变量 Variable	模型 1 Model 1			模型 2 Model 2			模型 3 Model 3			模型 4 Model 4			模型 5 Model 5			模型 6 Model 6		
	系数 Coefficient	优势比 Wals	显著性水平 Sig.	系数 Coefficient	优势比 Wals	显著性水平 Sig.	系数 Coefficient	优势比 Wals	显著性水平 Sig.	系数 Coefficient	优势比 Wals	显著性水平 Sig.	系数 Coefficient	优势比 Wals	显著性水平 Sig.	系数 Coefficient	优势比 Wals	显著性水平 Sig.
宅基地流转的方式 Way of homestead circulation (X_{19})										1.015	5.249	0.179				0.936	2.551	0.678
补偿是否合理 Whether the compensation is reasonable (X_{20})										0.356	1.428	0.535				2.079	7.995	0.121
期望补偿 Expected compensation (X_{21})										5.966***	3.899	0.001				7.955**	2.849	0.026
宅基地退出后的经济状况 Economic situation after the homestead withdrawal (X_{22})										3.422***	30.620	0.002				5.761***	3.177	0.007
住房与环境状况 Housing and environmental conditions (X_{23})										23.053	4.824	0.305				25.334	3.698	0.287
就业状况 Employment status (X_{24})										−4.077	0.017	0.127				−2.310	0.085	0.794
取消土地的用途限制 Cancellation of land use restrictions (X_{25})													0.727**	3.224	0.034	−2.475	0.084	0.428
取消土地的开发时间限制 Cancellation of time limit for land development (X_{26})													−2.029**	0.131	0.028	−3.525*	0.029	0.059
希望宅基地改为商业用地 Willing to change homestead into commercial land (X_{27})													2.059***	7.842	0.000	3.197***	24.453	0.007
希望宅基地改为工业用地 Willing to change homestead into industrial land (X_{28})													0.952	2.591	0.143	0.010	1.010	0.993
希望宅基地改为住宅用地(X_{29}) Willing to change homestead into residential land													0.531	1.700	0.411	1.010	2.746	0.597
−2 倍对数似然值 −2 loglikelihood		203.635			47.549			87.840			158.907			163.615			104.394	
Hosmer-Lemeshow 检验		sig.=0.691>0.05			sig.=0.996>0.05			sig.=0.990>0.05			sig.=0.325>0.05			sig.=0.558>0.05			sig.=0.840>0.05	
Hosmer-Lemeshow prediction accuracy (%)		68.3			92.8			86.8			76.6			74.9			86.2	

、**和*分别表示在 1%、5%和 10%上显著。, ** and * show significant at 1%, 5% and 10% levels, respectively.

宅基地退出必须能保障其利益不受损的情况下才会愿意参与宅基地退出, 否则政府较困难让他们从自己的宅基地自愿退出。农户宅基地作为集体所有的土地, 农户对其宅基地享有的各项权能因素成为上海农户宅基地退出的重要影响因素。2)农户所分配的宅基地属于集体所有土地其所有权属于村集体。农户享有的权益主要是居住保障、使用权以及财产性等功能。大多数农户愿意在宅基地产权权能清晰财产权分配合理的情况下退出自己的宅基地。但是目前农户对其宅基地所享有的权能在宅基地流转中未能落实到实处, 农户对自己所分配的宅基地占有、使用、收益、处分以及终极支配权等权能缺位, 其权能所享有的权益无法得到保护, 农户在宅基地退出中权益受损。同时对宅基地退出流转方案并没真正享有知情权与决策参与权。大多数农户在现有宅基地权能缺位, 权益得不到保护的情况下不愿意退出自己的宅基地。

参考文献 References

[1] 谭峻. 我国集体土地产权制度存在的问题及应对之策[J]. 农村经济, 2010, (4): 34–36
Tan J. Problems and countermeasures of rural collective land property rights[J]. Rural Economy, 2010, (4): 34–36

[2] 中国社会科学院农村发展研究所"农村集体产权制度改革研究"课题组. 关于农村集体产权制度改革的几个理论与政策问题[J]. 中国农村经济, 2015, (2): 4–12
Research Group of Institute of Rural Development, Chinese Academy of Social Sciences. Several theoretical and policy issues concerning the reform of rural collective property rights system[J]. Chinese Rural Economy, 2015, (2): 4–12

[3] 万举. 城中村集体土地产权权能及其实施[J]. 天府新论, 2007, (1): 38–44
Wan J. Collective land property rights and the implementation of village in city[J]. Tianfu New Idea, 2007, (1): 38–44

[4] 朱新华, 蔡俊. 感知价值、可行能力对农户宅基地退出意愿的影响及其代际差异[J]. 中国土地科学, 2016, 30(9): 64–72
Zhu X H, Cai J. The influences of perceived values and capability approach on farmers' willingness to exit rural residential land and its intergenerational difference[J]. China Land Science, 2016, 30(9): 64–72

[5] 夏敏, 林庶民, 郭贯成. 不同经济发展水平地区农民宅基地退出意愿的影响因素——以江苏省 7 个市为例[J]. 资源科学, 2016, 38(4): 728–737
Xia M, Lin S M, Guo G C. Influential factors of farmers' willingness in rural residential land quittance in different economic developed areas in Jiangsu Province[J]. Resources Science, 2016, 38(4): 728–737

[6] 彭长生. 农民宅基地产权认知状况对其宅基地退出意愿的影响——基于安徽省 6 个县 1413 户农户问卷调查的实证分析[J]. 中国农村观察, 2013, (1): 21–33
Peng C S. Influence of peasants' cognition of homestead's property rights on their willingness to return rural homestead — An empirical analysis based on survey data of 1413 rural households in 6 counties of Anhui Province[J]. China Rural Survey, 2013, (1): 21–33

[7] 罗伟玲, 刘禹麒. 基于产权的宅基地退出机制研究[J]. 国土资源科技管理, 2010, 27(3): 122–126
Luo W L, Liu Y Q. A research on rural residential land exit mechanism based on property right[J]. Scientific and Technological Management of Land and Resources, 2010, 27(3): 122–126

[8] 张勇, 汪应宏. 农村宅基地退出补偿研究综述[J]. 中国农业大学学报, 2016, 21(3): 151–160
Zhang Y, Wang Y H. A review on withdraw and compensation of rural residential land[J]. Journal of China Agricultural University, 2016, 21(3): 151–160

[9] 许恒周. 基于农户受偿意愿的宅基地退出补偿及影响因素分析——以山东省临清市为例[J]. 中国土地科学, 2012, 26(10): 75–81
Xu H Z. Compensation for quitting rural residential land and its influential factors based on farmers' willingness to accept: A case study of Linqing City in Shandong Province[J]. China Land Sciences, 2012, 26(10): 75–81

[10] 傅介平. 宅基地退出机制解析——以江苏省为例[J]. 中国土地, 2012, (12): 55–57
Fu J P. Analysis of an exit mechanism from rural residential land in Jiangsu Province[J]. China Land, 2012, (12): 55–57

[11] 卢艳霞, 胡银根, 林继红, 等. 浙江农民宅基地退出模式调研与思考[J]. 中国土地科学, 2011, 25(1): 3–7
Lu Y X, Hu Y G, Lin J H, et al. A survey and an analysis on the modes of rural residential land readjustment in Zhejiang Province[J]. China Land Science, 2011, 25(1): 3–7

[12] 张恩碧, 徐杰. 宅基地置换对上海市郊农民消费生活的影响分析[J]. 消费经济, 2008, 24(4): 3–6
Zhang E B, Xu J. Analysis of the impact of homestead replacement on the consumption life of the farmers in Shanghai Suburb[J]. Consumer Economics, 2008, 24(4): 3–6

[13] 龙开胜. 宅基地使用权制度改革的现实逻辑与路径选择[J]. 社会科学家, 2016, (2): 10–15
Long K S. Logic and path selection of rural residential land use right system reform[J]. Social Scientist, 2016, (2): 10–15

[14] 龙开胜, 刘澄宇, 陈利根. 农民接受闲置宅基地治理方式的意愿及影响因素[J]. 中国人口·资源与环境, 2012, 22(9): 83–89
Long K S, Liu C Y, Chen L G. Analysis on peasants' willingness-to-accept and its influencing factors of governance patterns about rural idle residential land[J]. China Population, Resources and Environment, 2012, 22(9): 83–89

[15] 朱新华, 柴涛修, 陈利根. 宅基地使用权流转制度改革的制度经济学解析[J]. 中国土地科学, 2009, 23(4): 34–37
Zhu X H, Chai T X, Chen L G. Institutional economics analysis on transfer institution reform of land use right for residential housing land[J]. China Land Science, 2009, 23(4): 34–37

[16] 陈小君, 蒋省三. 宅基地使用权制度: 规范解析、实践挑战

及其立法回应[J]. 管理世界, 2010, (10): 1–12
Chen X J, Jiang S S. The system of the right to use the land for the house foundation: An analysis of its norm, the challenge in practice and the legislative response[J]. Management World, 2010, (10): 1–12
[17] 黄贻芳, 钟涨宝. 不同类型农户对宅基地退出的响应——以重庆梁平县为例[J]. 长江流域资源与环境, 2013, 22(7): 852–857
Huang Y F, Zhong Z B. Reaction of different types of rural households on the rural residential land quittance policy — Based on the survey from Liangping County[J]. Resources and Environment in the Yangtze Basin, 2013, 22(7): 852–857
[18] 赵国玲, 杨钢桥. 农户宅基地流转意愿的影响因素分析——基于湖北二县市的农户调查研究[J]. 长江流域资源与环境, 2009, 18(12): 1121–1124
Zhao G L, Yang G Q. Analysis on farmers' attention of the rural homestead conversion and its influence factors Based on the farm household in two counties of Hubei Province[J]. Resources and Environment in the Yangtze Basin, 2009, 18(12): 1121–1124
[19] 赵德起. 中国农村土地产权制度效率分析——国家视角[J]. 农业技术经济, 2007, (6): 72–80
Zhao D Q. Efficiency of land property rights system in rural China: A perspective from the state[J]. Journal of Agrotechnical Economics, 2007, (6): 72–80
[20] 陈利根, 成程. 基于农民福利的宅基地流转模式比较与路径选择[J]. 中国土地科学, 2012, 26(10): 67–74
Chen L G, Cheng C. Comparison and path choice of rural residential land transfer from the perspective of farmer's welfare[J]. China Land Science, 2012, 26(10): 67–74
[21] 臧俊梅, 张文方, 李明月, 等. 土地发展权制度国际比较及对我国的借鉴[J]. 农村经济, 2010, (1): 125–129
Zang J M, Zhang W F, Li M Y, et al. International comparison of land development rights system and its reference to China[J]. Rural Economy, 2010, (1): 125–129
[22] 诸培新, 马贤磊, 李明艳. 农村集体建设用地发展权配置模式分析: 委托代理视角[J]. 南京农业大学学报: 社会科学版, 2009, 9(4): 71–77
Zhu P X, Ma X L, Li M Y. On allocation modes of rural collective construction land development rights: A perspective of principal-agent[J]. Journal of Nanjing Agricultural University: Social Sciences Edition, 2009, 9(4): 71–77